

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Адванс Терафонд АДСИЦ

“Адванс Терафонд” АДСИЦ (“Дружеството”) е публично акционерно дружество, създадено на Учредително събрание от 12 април 2005, с първоначален капитал в размер на 500 хил. лева, разпределен в 500,000 акции с номинал 1 лев всяка. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията под ЕИК 131418187. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, ул. “Златовръх” № 1.

Дружеството е с предмет на дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез публично предлагане на собствени акции, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или продажбата им.

Специалното законодателство, касаещо дейността на Дружеството, се съдържа и произтича основно от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗПК). Въз основа на тях Дружеството подлежи на регулация от страна на Комисията за финансов надзор (КФН). Дружеството е получило лиценз № 10-ДСИЦ/08.12.2005, издаден на основание на Решение № 452-ДСИЦ от 14 юли 2005 на Комисията за финансов надзор.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите (СД) на Дружеството е в състав, както следва: Радослав Илиев Манолов - Изпълнителен директор, Борислав Витанов Петков - Председател на СД и Ненчо Иванов Пенев - Член на СД.

Карол Финанс.ЕООД е обслужващото дружество на “Адванс Терафонд” АДСИЦ, което към 31 декември 2009 година е акционер с 19.01% от капитала на “Адванс Терафонд” АДСИЦ като предоставя консултантски и други услуги като административни, счетоводни услуги и услуги по подбор на персонала.

След учредяването на компанията през 2005 са извършени пет последващи увеличения на капитала на Дружеството, като към 31 декември 2009 той е 85,110,091 лева.

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

“Адванс Терафонд” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството може да придобива вещни права само върху земеделски, урбанизирани и горски имоти, които се намират на територията на Република България. Съгласно Устава на “Адванс Терафонд” АДСИЦ, приет на Учредителното събрание на Дружеството от 12 април 2005, неговите инвестиционни цели са:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Стратегията на Дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти отговарящи на изискванията на чл. 9 от Устава на "Аванс Терафонд" АДСИЦ, с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, лизинг, отстъпено право на ползване, както и чрез продажби на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход. За постигане на основната си цел Дружеството може да прилага подходящи стратегии за предпазване от пазарен и валутен риск.

Финансови цели:

- Осигуряване на стабилно нарастващ текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез отдаване на притежаваните земи под наем;
- Максимизиране стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството и придобиване/продажба на земеделски имоти;
- Диверсификация на портфейла от земеделски имоти чрез инвестиране в различни видове земеделски имоти (обработваема земя, земя с трайни насаждения, лозя и др.), находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл;
- Осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството чрез регистриране на акциите на "Аванс Терафонд" АДСИЦ за търговия на Българска фондова борса – София;
- Извършване на необходимите увеличения на капитала с цел структуриране на балансиран портфейл от недвижими имоти.

Инвестиционната политика на Дружеството предвижда то да инвестира набрания капитал в имоти, определени според основното им и конкретно предназначение, съгласно устройствените схеми и планове и подробен устройствен план, както следва:

- поземлени имоти в урбанизирани територии /населени места и селищни образувания/ – предназначени за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции;
- поземлени имоти в земеделски територии – обработваеми земи /ниви, овощни и зеленчукови градини, лозя, ливади и други/ и необработваеми земи;
- поземлени имоти в горски територии – гори и горски земи;

Според инвестиционната политика на Дружеството инвестициите в поземлени имоти представляват до 90% от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет.

Дружеството има следните възможности за инвестиране на свободните средства:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10% от активите на Дружеството.

Законът за дружествата със специална инвестиционна цел позволява да се инвестира и до 10% от капитала на Дружеството в едно или повече обслужващи дружества.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Дружеството изготвя и представя финансовия си отчет на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (Комисията) и приложими в Република България. МСФО приети от Комисията не се различават от МСФО, издадени от СМСС, и са в сила за отчетни периоди, приключващи на 31 декември, 2009 с изключения на определени изисквания за отчитане на хеджиране в съответствие с МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, които не са приети от Комисията. Ръководството счита, че ако изискванията за отчитане на хеджиране бъдат одобрени от Комисията, това не би оказало влияние върху настоящия финансов отчет.

ЗДСИЦ изисква инвестиционните имоти на Дружеството да бъдат оценявани в края на всяка година. Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител, акредитиран от Министерството на земеделието и храните на основание чл. 20 ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ. При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2008 и към 31 декември 2009 независимият оценител е използвал модела "Справедлива пазарна стойност" (виж бел. 3).

Промени в МСФО

Следните стандарти, които имат отношение към дейността на Дружеството са влезли в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 :

- МСС 1 (ревизиран) Представяне на финансови отчети (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2009);
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2008).

Преработеният МСС 1 в сила от 1 януари 2009 има за цел да подобри възможността на потребителите да анализират и съпоставят информацията, представена във финансовия отчет. Преработеният стандарт въвежда някои промени във формата и съдържанието на финансовите отчети, както и терминологични промени (например новото наименование на баланса е отчет за финансовото състояние). Стандартът изисква промените в собствения капитал, които не са в резултат от операции със собствениците да бъдат представяни в отделен отчет, а не заедно с промените в собствения капитал, произтичащи от операции със собствениците. Промените в капитала, които не са резултат от операции със собствениците могат да бъдат представени в един отчет за всеобхватния доход, или да бъдат разделени в два отделни отчета – отчет за дохода, показващ нетния доход за периода и отчет за всеобхватния доход. Дружеството е избрало да представи елементите на нетния доход и на друг всеобхватен доход в един отчет за всеобхватния доход. Тъй като промените на МСС 1 касаят единствено начина на представяне, тяхното прилагане на практика не е оказало влияние върху резервите или резултата за периода.

Приемането на промените в посочените стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

Всячки суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Следните МСФО, изменения на МСФО и разяснения са приети от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, но все още не са влезли в сила:

- МСФО 1 (ревизиран) Прилагане за първи път на МСФО (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- МСФО 3 (ревизиран) Бизнес комбинации (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);
- Изменения на МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);
- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: Представяне относно отчитането на емисии на права (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2011);
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване относно позиции, отговарящи на критериите да бъдат определени като позиции за хеджиране (в сила от 1 юли 2009);
- КРМСФО 12 Концесионни споразумения за услуги (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 30 март 2009);
- КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижим имот (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2009);
- КРМСФО 17 Разпределения на непарични активи на собствениците (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 ноември 2009);
- КРМСФО 18 Прехвърляне на активи от клиенти (в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 ноември 2009).

Ръководството на Дружеството не смята да прилага предварително посочените по-горе стандарти и разяснения. По-голямата част от МСФО и КРМСФО, изложени по-горе, не са приложими за дейността на Дружеството и няма да окажат съществен ефект върху финансовия отчет.

Към датата на одобряване на настоящия индивидуален финансов отчет, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), с изключение на следните стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които все още не са одобрени от ЕС:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Подобрения на МСФО, публикуван през април 2009 (повечето изменения са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010), свързани предимно с отстраняване на противоречия и изясняване на формулировката в МСФО 2, МСФО 5, МСФО 8, МСС 1, МСС 7, МСС 17, МСС 18, МСС 36, МСС 38, МСС 39, КРМСФО 9, КРМСФО 16;
- Изменения на МСС 24 Оповестяване на свързани лица – опростяване на изискванията за оповестяване за свързани с правителството дружества и изясняване на определението за свързано лице (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011);
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО - Допълнителни освобождавания за дружества, прилагащи за първи път МСФО (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010);

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

- Изменения на МСФО 2 Плащане на базата на акции - сделки на дружеството с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010);
- Изменения на КРМСФО 14 МСС 19 - Таван на актива по план с дефинирани доходи, изисквания за минимално финансиране и тяхното взаимодействие – Предплащания по минимални изисквания за финансиране (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година);
- КРМСФО 19 Погасяване на финансови задължения чрез капиталови инструменти (в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 юли 2010).

Дружеството очаква, че приемането на тези стандарти, измененията на съществуващите стандарти и разяснения няма да окажат съществен ефект върху финансовия му отчет в периода на първоначалното им приложение.

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на конвенцията за историческа цена, с изключение на инвестиционните имоти, които се преоценяват по справедлива стойност. Другите финансови активи и пасиви и нефинансовите активи и пасиви са отчетени по амортизирана или историческа стойност.

Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Изготвянето на финансовите отчети изисква от ръководството да прави оценки и предположения, които влияят върху балансовата стойност на активите и пасивите към датата на отчета за финансовото състояние и върху размера на приходите и разходите през отчетния период, както и върху оповестяването на условни активи и пасиви. Въпреки че тези оценки се базират на най-точната преценка на текущите събития от страна на ръководството и на наличната информация към датата на издаване на финансовия отчет, бъдещите действителни резултати може да се различават от прогнозните оценки.

Основният източник на несигурност за Дружеството по отношение на предположения и оценки е определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти (виж бел. 3).

Функционална валута и валута на представяне

Съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство, Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България - български лев, която е функционалната валута на Дружеството. От 1 януари 1999, Българският лев е фиксиран към еврото при курс 1.95583 лева = 1 евро.

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти, в които инвестира Дружеството, са земи, които се държат за получаване на приходи под формата на наем и с цел увеличаване на капитала.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи, които касаят придобиването на имотите.

Последващите разходи, свързани с инвестиционния имот, който вече е бил признат, се прибавят към балансовата сума на инвестиционния имот, когато е вероятно, че предприятието ще получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на представяне на съществуващия инвестиционен имот.

Последващото оценяване на инвестиционните имоти се извършва като се използва моделът на справедливата стойност, по който се оценява един инвестиционен имот след първоначална оценка по цена на придобиване, с промени в справедливата стойност, признати в отчета за всеобхватния доход като печалби и загуби за годината.

Към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от лицензиран независим оценител.

Намаленията и увеличенията от последваща оценка се основават на доклади на независимите оценители, лицензирани от Министерството на земеделието и храните, наети от Дружеството да извършат годишна оценка на инвестиционните имоти според чл. 20, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ, от 15 февруари 2010 и 23 март 2009 съответно за намаленията от последваща оценка през 2009 и увеличенията от последваща оценка през 2008.

При оценката на инвестиционните имоти на Дружеството към 31 декември 2008 и към 31 декември 2009 независимият оценител е използвал модела "Справедлива пазарна стойност". Справедливата пазарна стойност (СПС) е най-вероятната стойност, на която даден актив може да се продаде на конкурентен пазар и при спазване на всички условия за коректна продажба, а именно: купувачът и продавачът действат съзнателно, при добра осведоменост относно фактите, отнасящи се до съответния актив; и двете страни са водени от собствените си интереси; нито една от тях не действа по каквато и да е принуда, с отчитане на това, че срокът на реализация не трябва да бъде разумно дълъг.

Прилагат се следните методи за оценка на земеделски земи:

- метод за определяне на текущите пазарни цени;
- сравнителен метод (пазарен аналог);
- метод на ликвидационната стойност;
- метод за определяне на цена на обезщетение.

Методът за определяне на текущите пазарни цени, съгласно "Наредбата за условията и реда за установяване на текущи пазарни цени на земеделските земи", отчита конкретните характеристики на имота (качествени, количествени, местоположение, състояние и др. подобни). Чрез диференцирани административно определени коефициенти в зависимост от характеристиките на земеделската земя се извежда заключение за пазарната стойност на оценяваната земеделска земя, която може да се използва при покупко-продажба, замяна или други видове сделки между държавата и физически и/или юридически лица. При използването на този оценъчен метод стойността на поземления имот се определя като произведение от три величини: началната цена на имота, сумата от корекционните коефициенти плюс 1, и площта на съответния имот.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

3. **ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

Пазарни сравнения (аналози) – при използването на този метод стойността на оценяваните имоти се определя чрез сравняване на основните му характеристики със същите или подобни характеристики на други сходни имоти, за чиито продажби има надеждна информация, вкл. и за цените, по които са се осъществили сделките. При това колкото по-близо до момента на оценката са извършени сделките, за които има информация, толкова по-достоверна ще е изведената пазарна стойност на оценявания имот.

Метод на ликвидационната стойност – при този метод ползата от притежаване на дадено предприятие се оценява чрез хипотетичната продажба на активите му, а не чрез техния потенциал да генерират доход. Изборът на метод на ликвидационната стойност се прави и поради способността му да се оценяват конкретни активи извън контекста на останалите.

Метод за определяне на цена на обезщетение – това е метод за определяне на обезщетение при отчуждаване на имоти за държавни нужди. Използването на този подход е оправдано, когато има малко пазарни свидетелства, и когато по-трудно се определя ликвидационната стойност поради особености в икономическата обстановка.

За определяне на цена по този метод, оценителя определя стойност на имотите по Закона за местните данъци и такси, с отчитане на всички съпоставими коефициенти, която стойност е удвоена.

Компанията отдава инвестиционните си имоти под наем, задържайки съответно всички значителни рискове и изгоди от собствеността на тези имоти.

Парични средства

Паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства в брой и текущи сметки и депозити в банки, с падеж до 12 месеца. Ръководството на Дружеството счита, че депозитите с падеж до 12 месеца отговарят на критериите за паричен еквивалент тъй като са лесно обратими в пари при несъществена загуба на стойност.

Финансови инструменти

Всички финансови активи и пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност, която е справедливата стойност на платеното (при актив) или полученото (при пасив) за него насрещно възмездяване. Финансовите активи включват финансови активи, отчетени по справедлива стойност в печалби или загуби, заеми и вземания, държани до падеж и финансови активи на разположение за продажба. Финансовите активи, отчетени по справедлива стойност в печалби или загуби последващо се оценяват по справедлива стойност, където промените в справедливата стойност се признават като печалби или загуби в отчета за всеобхватния доход. Финансовите активи на разположение за продажба се оценяват по справедлива стойност, където промените в справедливата стойност се отразяват в отчета за всеобхватния доход като друг всеобхватен доход и се представят като резерви от преоценка в собствения капитал. Заемите, вземанията и финансовите активи, държани до падеж последващо се оценяват по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Дълговите и капиталовите инструменти се класифицират съответно като финансови задължения или собствен капитал в съответствие с договора. Капиталов инструмент е всеки договор, който осигурява остатъчна стойност в активите на Дружеството след приспадане на всички пасиви. Капиталовите инструменти се отчитат според получените постъпления, нетно от емисионните разходи. Финансовите задължения се класифицират или като финансови задължения, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата или като други финансови задължения. Всеки приход/разход, свързан с финансови задължения, отчитани по справедлива стойност се отчита в печалбата и загубата. Другите финансови задължения, включително заемите, първоначално се оценяват по справедлива стойност, нетно от транзакционните разходи. Те последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективния лихвен процент, като разходът за лихви се признава на база на ефективната доходност.

Към датата на отчета за финансовото състояние се извършва преглед на финансовите активи за наличие на индикации за обезценка и преоценка. В случай че такива индикации са налице, се определя възстановимата стойност на актива и се признават загуби от обезценка.

Операции в чуждестранни валути

Транзакциите, деноминирани в чуждестранни валути, се отчитат в лева, по курса на Българска народна банка (БНБ), на датите на съответните транзакции. Активите и пасивите, деноминирани в чуждестранни валути, се отчитат към датата на съставяне на отчета за финансовото състояние по заключителния курс на БНБ.

Печалбите и загубите в резултат на курсови разлики и търговия с валута са отчетени в отчета за всеобхватния доход като печалби или загуби в периода на тяхното възникване.

От 1 януари 1999 българският лев бе обвързан към валутата на Европейския съюз, при курс 1 евро за 1.95583 лева. Движението на всички други валути спрямо лева отразява движението на същите валути спрямо еврото на международните пазари.

Дружеството не извършва съществени сделки във валути, различни от лева и евро, и не е изложено на валутен риск.

Краткосрочни вземания и задължения

Краткосрочните вземания се оценяват по тяхната очаквана реализируема стойност.

Текущите задължения се оценяват по стойността на тяхното възникване, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

Приходи от наеми

Приходите от отдаването на инвестиционните имоти под наем се признават в отчета за всеобхватния доход при спазване на принципа за текущо начисляване за срока на договора.

Приходи от лихви

Приходите от лихви по депозити се признават текущо в отчета за всеобхватния доход на Дружеството, съгласно условията на договора за депозит. Реализираните лихви от държане на ценни книжа за търгуване се отчитат като лихвен приход.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

Всячки суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

3. ОСНОВНИ ЕЛЕМЕНТИ НА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Данъчно облагане и изискване за дивидент

Дружеството е учредено съгласно ЗДСИЦ и е освободено от облагане с български корпоративен данък върху печалбата, при условие че разпределя в полза на акционерите 90% от печалбата си за годината или 90% от финансовия си резултат, ако той е по-малък от печалбата за годината. Съобразявайки се с изискването на ЗДСИЦ, Дружеството начислява изискуемия дивидент в края на всяка финансова година и признава този дивидент като задължение към датата на отчета за финансовото състояние, отговаряйки на изискването за текущо задължение, съгласно МСС 37.

В резултат на това, Дружеството не дължи и не е начислявало в настоящия финансов отчет текущ и отсрочен данък печалба.

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

| | Земеделски земи | Имоти в регулация | Имоти, срещу които има заведени съдебни дела | Други | Общо |
|---|-----------------------|----------------------|---|------------------|-----------------------|
| Балансова стойност | | | | | |
| Към 1 януари 2008 | 69,271 | 22,658 | - | - | 91,929 |
| Придобити през годината | 18,192 | 224 | - | - | 18,416 |
| Отписани през годината | (86) | - | - | - | (86) |
| Възникнали искове | (81) | (1,403) | 1,484 | - | - |
| Към 31 декември 2008 | <u>87,296</u> | <u>21,479</u> | <u>1,484</u> | - | <u>110,259</u> |
| Последваща оценка до справедлива стойност | 2,375 | (212) | 35 | - | 2,198 |
| Към 31 декември 2008 | <u>89,671</u> | <u>21,267</u> | <u>1,519</u> | - | <u>112,457</u> |
| Балансова стойност | | | | | |
| Към 1 януари 2009 | 89,671 | 21,267 | 1,519 | - | 112,457 |
| Придобити през годината | 18,375 | - | - | 35 | 18,410 |
| Отписани през годината | (298) | - | (31) | - | (329) |
| Възникнали искове | (71) | - | 71 | - | - |
| Към 31 декември 2009 | <u>107,677</u> | <u>21,267</u> | <u>1,559</u> | <u>35</u> | <u>130,538</u> |
| Последваща оценка до справедлива стойност | (5,200) | (1,052) | (382) | - | (6,634) |
| Към 31 декември 2009 | <u>102,477</u> | <u>20,215</u> | <u>1,177</u> | <u>35</u> | <u>123,904</u> |

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Справедливата стойност на имотите, срещу които има заведени дела е определена, както следва:

| | Справедлива стойност |
|---|----------------------|
| Към 31 декември 2008 | 1,484 |
| Корекция до справедлива стойност, определена от независим оценител (виж бел. 3) | 90 |
| Корекция за обстоятелства, свързани със съдебни дела | (55) |
| Коригирана стойност към 31 декември 2008 | <u>1,519</u> |
| Към 31 декември 2009 | 1,559 |
| Корекция до справедлива стойност, определена от независим оценител (виж бел. 3) | (75) |
| Корекция за обстоятелства, свързани със съдебни дела | (307) |
| Коригирана към 31 декември 2009 | <u>1,177</u> |

Корекциите за обстоятелства, свързани със съдебни дела се отнасят основно до делото, касаещо 4270/10650 право на собственост върху притежавания УПИ в гр. Стара Загора. Към настоящия момент то е все още без решение на първа инстанция. Очакванията на ръководството са до края на 2010 година да няма влязло в сила съдебно решение, поради което ръководството счита, че към настоящия момент изходът на делото не може да бъде надеждно определен. С оглед на намалена ликвидност на имота, ръководството взе решение да коригира справедливата стойност, определена по методологията, приложена от независимия оценител (виж бел. 3) с 286 хил. лв., което представлява 20% от нея.

За част от делата, касаещи правото на собственост върху земеделски земи, има съдебни решения на първа инстанция, които се обжалват. По данни на адвокатския екип заведените дела срещу Дружеството, които засягат изцяло или частично правото на собственост върху 297 дка земеделски земи ще бъдат загубени и по тази причина към 31 декември 2009 справедливата стойност на тези имоти е коригирана със 75 хил. лева до нулева стойност.

Дружеството има сключени договори за аренда на приблизително 206,482 декара и 151,186 декара земеделски земи през 2009 и 2008 съответно. Реализираните приходи от аренда за 2009 и 2008 година, съответно в размер на 3,942 хил. лв. и 2,495 хил. лв., са отразени в отчета за всеобхватния доход.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

Всячки суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За изминалата финансова година, Дружеството реализира продажби на 807 дка земеделски земи при цени от 500 до 550 лв./дка.

През 2009 г. приключиха още пет от делата срещу Дружеството, касаещи частично или изцяло правото на собственост върху 175 дка земеделски земи (шестнадесет имота) в пет землища на областите Плевен, Русе, Силистра, Търговище и Шумен. Покупката на пет имота беше прогласена за нищожна и заедно с това беше отменен нотариалният акт. Дружеството загуби изцяло собственост върху пет имота с обща площ 60 дка и поради тази причина те са отписани по балансова стойност (19 хил. лв.) от притежаваните в края на годината имоти. В другите четири дела Дружеството загуби частично: 5/6 идеални части право на собственост върху 61 дка земи, 11/12 идеални части право на собственост върху 12 дка земи, 3/4 идеални части право на собственост върху 21 дка земи и 1/2 идеални части право на собственост върху 21 дка земи с обща справедлива стойност 29 хил. лв.

5. НАЕМИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

| | Към 31.12.2009 | Към 31.12.2008 |
|---|-------------------|-------------------|
| Аванси на брокери и контрагенти | 589 | 1,127 |
| Вземания от наеми, нетно от обезценка | 2,215 | 1,143 |
| Аванси към доставчици | 1,879 | - |
| Вземания по лихви от депозити в лева и евро | 352 | 522 |
| Вземания по обезщетения | 101 | 59 |
| Други | 77 | 13 |
| Общо | <u>5,213</u> | <u>2,864</u> |

“Аванс Терафонд” АДСИЦ е констатирало пряка зависимост при събиране на вземанията си от наеми от земеделските производители с процеса на тяхното субсидиране.

Движението на провизиите за обезценка на вземания от наеми за 2009 е както следва:

| | 2009 | 2008 |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Салдо към 1 януари | 48 | - |
| Начислена провизия | 42 | 48 |
| Освободена провизия | (26) | - |
| Салдо към 31 декември | <u>64</u> | <u>48</u> |

На 14 септември 2009 “Аванс Терафонд” АДСИЦ сключи предварителен договор за покупка на поземлен имот с големина 38 дка в землището на град Велико Търново. По силата на този договор Дружеството извърши авансово плащане в размер на 1,879 хил. лева.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

| | Към 31.12.2009 | Към 31.12.2008 |
|---|-------------------|-------------------|
| Парични средства в брой | 67 | 96 |
| Парични средства по разплащателна сметка в лева | 1,225 | 172 |
| Парични средства по депозити в лева | 5,156 | 14,366 |
| Парични средства по депозити в евро | 22,839 | 35,205 |
| Общо | <u>29,287</u> | <u>49,839</u> |

7. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

| | Към 31.12.2009 | Към 31.12.2008 |
|---|-------------------|-------------------|
| Задължения към доставчици и брокери | 204 | 214 |
| Получени аванси | 35 | 3,500 |
| Задължения към обслужващото дружество (бел. 12 и бел. 14) | 859 | 328 |
| Задължения за изплащане на обезщетение | - | 404 |
| Задължение за дивидент (бел. 16) | 2,864 | - |
| Други | 24 | 10 |
| Общо | <u>3,986</u> | <u>4,456</u> |

8. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

| | Брой акции | Номинална стойност, лева | Основен капитал, хил. лв. |
|---------------------------|---------------|-----------------------------|------------------------------|
| Към 01.01.2008 | 44,056 | 1 | 44,056 |
| Емитирани акции през 2008 | 41,054 | 1 | 41,054 |
| Към 31.12.2008 | 85,110 | 1 | 85,110 |
| Емитирани акции през 2009 | - | - | - |
| Към 31.12.2009 | <u>85,110</u> | <u>1</u> | <u>85,110</u> |

9. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

| | Годината, приключваща на 31.12.2009 | Годината, приключваща на 31.12.2008 |
|---|---|---|
| Разходи за консултантски услуги (виж бел. 9А) | 2,655 | 2,535 |
| Разходи за комисионни | 178 | 245 |
| Разходи за застраховане на вземания | 55 | 28 |
| Годишни такси | 9 | 8 |
| Реклама | 60 | 130 |
| Последващи разходи по управление на имотите | 160 | 78 |
| Професионални услуги | 38 | 113 |
| Други разходи и такси | 75 | 46 |
| Общо | <u>3,230</u> | <u>3,183</u> |

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

9А. РАЗХОДИ ЗА КОНСУЛТАНТСКИ УСЛУГИ

| | Годината, приключваща на 31.12.2009 | Годината, приключваща на 31.12.2008 |
|--|---|---|
| Възнаграждение на Обслужващото дружество (бел. 12) | 2,565 | 2,458 |
| Разходи за одиторски услуги | 60 | 59 |
| Разходи за оценителски услуги | 14 | 18 |
| Други консултантски услуги | 16 | - |
| Общо | <u>2,655</u> | <u>2,535</u> |

10. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

| | Годината, приключваща на 31.12.2009 | Годината, приключваща на 31.12.2008 |
|---|---|---|
| Транзакционни разходи и разходи по учредяване на ипотечи и усвояване на банков кредит | - | 147 |
| Разходи за лихви по банков кредит | - | 855 |
| Други финансови разходи | 4 | 5 |
| Общо | <u>4</u> | <u>1,007</u> |

11. ДРУГИ РАЗХОДИ

| | Годината, приключваща на 31.12.2009 | Годината, приключваща на 31.12.2008 |
|---|---|---|
| Разходи за неустойки (виж бел. 18) | - | 196 |
| Разходи за обезщетения | 115 | 404 |
| Разходи за отписани инвестиционни имоти | 54 | 84 |
| Други разходи | 9 | - |
| Общо | <u>178</u> | <u>684</u> |

12. ДОГОВОР ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА УСЛУГИ

Дружеството има сключен договор за предоставяне на услуги с Карол Финанс ЕООД, което притежава дял от акционерния капитал на Дружеството в размер на 19.01%. Според горепосочения договор Карол Финанс ЕООД осигурява консултантски и административни услуги, както и услуги, свързани с подбора на персонала в замяна на годишна такса.

За периода 01.01.2008 г. – 30.09.2008 г. таксата за обслужване се формира по следния начин:

- 0.375% върху стойността на активите на Дружеството към момента на изчисляване, платими за всяко тримесечие;

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

12. ДОГОВОР ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА УСЛУГИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

- 10% от постъпленията на Дружеството от наем и аренда, изчислени в края на всяко тримесечие;
- 10% от разликата между продажната цена и цената на придобиване, при реализиране на продажба на имот;
- 10% от стойността на плащането при учредяване /продажба/ на право на строеж, както и при учредяване на вещно право на ползване и преминаване.

Считано от 1.10.2008 г. таксата за обслужване се формира както следва:

- 0.375% от стойността на инвестиционните имоти на Дружеството по цена на придобиване, платими за всяко тримесечие;
- 1.5% от разликата между преоценената стойност и цената на придобиване на инвестиционните имоти, придобити до края на предходната година и отразени в годишния финансов отчет, платими за всяко тримесечие;
- 10% от постъпленията на Дружеството от наем и аренда, изчислени в края на всяко тримесечие;
- 10% от разликата между продажната цена и цената на придобиване, при реализиране на продажба, при условие, че при осъществената сделка е реализирана вътрешна норма на възвръщаемост (Internal Rate of Return – IRR) в размер на минимум 15%, изчислена на годишна база.

През 2009 г. няма промяна в начина на формиране на таксата за обслужване.

Общият размер на таксата по договора за предоставяне на услуги възлиза на 2,565 хил. лв. и 2,458 хил. лв. за 2009 и 2008 съответно.

13. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА БОРДА НА ДИРЕКТОРИТЕ И РЪКОВОДСТВОТО

Дружеството изплаща през 2009 възнаграждения в размер на 68 хил. лв. на директорите и ръководството на Дружеството, което е без промяна от 2008 година.

Дружеството не прилага пенсионна програма за служителите си или плащане на базата на акции.

14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

2009 г.

| | Задължение в началото на периода | Начислени през периода | Платени през периода | Задължение в края на периода |
|-----------------------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Консултантски услуги | | | | |
| “Карол Финанс”ЕООД | 328 | 2,565 | 2,034 | 859 |
| Аренди | Вземане в началото на периода | Начислени през периода | Получени през периода | Вземане в края на периода |
| “Агро Тера Север”АД | 8 | 79 | - | 87 |
| “Ремусс”ООД | 21 | 119 | - | 140 |

14. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2008 г.

| | Задължение в началото на периода | Начислени през периода | Платени през периода | Задължение в края на периода |
|-----------------------------|--|------------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Консултантски услуги | | | | |
| “Карол Финанс”ЕООД | 450 | 2,458 | 2,580 | 328 |
| Аренди | Вземане в началото на периода | Начислени през периода | Получени през периода | Вземане в края на периода |
| “Агро Тера Север”АД | 26 | 52 | 70 | 8 |
| “Ремусс”ООД | 52 | 69 | 100 | 21 |

През месец февруари 2009 г. между “Аванс Терафонд”АДСИЦ и “Проджект Истейт” ЕООД беше подписан Договор за спогодба, с който се прекратява предварителният договор от 20 юли 2007 г. за учредяване право на строеж върху притежавания УПИ с гр. Стара Загора, при следните условия:

- възстановяване на авансово платената сума в размер на 3,470 хил. лева;
- обезщетение в размер на 489 хил. лева – законната лихва върху платените 3,470 хил. лева, считано от 01.04.2008 г. до деня на възстановяването им;
- неустойка в размер на 100 хил. EUR, определени по фиксирания курс на БНБ за едно EUR за деня на плащането;
- възстановяване на направените разходи за предпроектни проучвания и инвестиционно проектиране в размер на 30 хил. лева.

На 27.02.2009 г. бяха погасени всички задължения на Дружеството към “Проджект Истейт” ЕООД по посочения по-горе Договор за спогодба.

15. ДОХОД НА АКЦИЯ

| | Годината, приключваща на 31.12.2009 | Годината, приключваща на 31.12.2008 |
|--|---|---|
| Нетна печалба/загуба (хил. лв.) | (3,225) | 738 |
| Средно претеглен брой акции, на база дни | 85,110,091 | 53,478,295 |
| Доход на една акция (лева) | (0.04) | 0.01 |

Средно претегленият брой акции е изчислен като сума от броя на обикновените акции в обръщение в началото на периода и броя на обикновените акции в обръщение емитирани през периода, като всеки брой акции предварително се умножи със средновременния фактор.

16. ДИВИДЕНТ НА АКЦИЯ

Съгласно ЗДСИЦ, чл.10, Дружеството е задължено да разпределя дивидент не по-малко от 90% от финансовия резултат, преобразуван по реда на чл.10, ал.3 от същия закон.

Към 31 декември 2009 г. Дружеството е начислило дивидент в размер на 2,864 хил. лева (0.03365 лева на акция), който се очаква да бъде изплатен на акционерите през 2010 г., след решение на Общото събрание.

| | Стойност (хил.лв.) |
|---|-----------------------|
| Счетоводна загуба, съгласно отчета за доходите | (3,225) |
| <i>Корекция за:</i> | |
| Разходи от последваща оценка на имоти, нетно (чл.10, ал.3, т.1 от ЗДСИЦ) | 6,328 |
| Печалби от сделки по прехвърляне собственост на имоти (чл.10, ал.3, т.2 от ЗДСИЦ) | (164) |
| Разлика между продажна цена и историческа стойност на имоти (чл.10, ал.3, т.3 от ЗДСИЦ) | 243 |
| <i>Коригиран финансов резултат</i> | 3,182 |
| Дивидент за разпределение - 90% от коригирания финансов резултат | 90% |
| Задължение за дивидент | 2,864 |

17. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

През 2009 година в резултат на глобалната икономическа криза, засегнала различните индустрии и отрасли в българската икономика е отбелязан спад в нивото на икономическо развитие, което поражда съществена несигурност и риск за тяхното развитие в обозримо бъдеще. Спадът в нивата на развитие на икономиката води до увеличение на рисковете на икономическата среда в която Дружеството оперира. Съществен е и ефектът на кризата върху пазарите на имоти, на които Дружеството инвестира, а именно пазарите на земеделски земи и урегулирани поземлени имоти, които отбелязаха тенденция на спад. Развитието на финансовата криза с негативен тренд поражда съществена несигурност относно стойностите на счетоводните приблизителни оценки и бъдещите загуби. Възвръщаемостта от инвестициите и поддържането на ликвидността на Дружеството са в зависимост от развитието на глобалната криза и в частност на спецификите на българските пазари на недвижими имоти. Дружество прилага процедури за управление на тези рискове, както е оповестено по-долу.

Кредитен риск

Дружеството прилага кредитни политики, с цел привличане на клиенти с подходяща кредитна репутация за управление на инвестиционни имоти, кредитна история и финансови възможности. Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск. Вземанията са застраховани и се наблюдават регулярно с цел предприемане на навременни действия.

Ликвиден риск

Дружеството следи паричните си потоци, матуритета на дълговите си задължения и ликвидността си, за да оцени изложеността си на ликвиден риск. Дружеството поддържа достатъчно парични средства в наличност, за да финансира дейността си и да смекчи колебанията в паричните потоци. Дружеството осигурява необходимите средства за дейността си чрез публично предлагане на акции и чрез множество кредитни възможности от финансови институции, обезпечавайки заемите чрез собствени инвестиционни имоти.

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

17. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

| | Под 1 месец | 1-3 месеца | 3 месеца- 1 година |
|--|---------------|--------------|-----------------------|
| Към 31 Декември 2009 | | | |
| ФИНАНСОВИ АКТИВИ | | | |
| Парични средства и парични еквиваленти | 6,448 | 4,655 | 18,184 |
| Аванси на брокери и контрагенти | 589 | - | - |
| Вземания от наеми, нетно от обезценка | 1,221 | - | 994 |
| Аванси към доставчици | - | - | 1,879 |
| Вземания от лихви по депозити | 34 | 30 | 288 |
| Вземания по обезщетения | - | 101 | - |
| Други вземания | - | - | 77 |
| Общо финансови активи | <u>8,292</u> | <u>4,786</u> | <u>21,422</u> |
| ФИНАНСОВИ ПАСИВИ | | | |
| Получени аванси | - | - | 35 |
| Задължения към доставчици и брокери | 204 | - | - |
| Задължения към свързани предприятия | 859 | - | - |
| Задължения към бюджета | 3 | - | - |
| Задължения към персонала | 6 | - | - |
| Задължение за дивидент | - | - | 2,864 |
| Други задължения | 15 | - | - |
| Общо финансови пасиви | <u>1,087</u> | <u>-</u> | <u>2,899</u> |
| Към 31 Декември 2008 | | | |
| ФИНАНСОВИ АКТИВИ | | | |
| Парични средства и парични еквиваленти | 14,634 | - | 35,205 |
| Аванси на брокери и контрагенти | - | 1,127 | - |
| Вземания от наеми и доставчици, нетно от обезценка | 525 | 60 | 630 |
| Вземания от лихви по депозити | 192 | - | 330 |
| Общо финансови активи | <u>15,351</u> | <u>1,187</u> | <u>36,165</u> |
| ФИНАНСОВИ ПАСИВИ | | | |
| Получени аванси | - | 3,470 | 30 |
| Задължения към доставчици и брокери | 214 | - | - |
| Задължения към свързани предприятия | 328 | - | - |
| Задължения към бюджета | 8 | - | - |
| Задължения към персонала | 2 | - | - |
| Задължение за изплащане на обезщетение | - | 404 | - |
| Провизии | - | 196 | - |
| Общо финансови пасиви | <u>552</u> | <u>4,070</u> | <u>30</u> |

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

17. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Лихвен риск

Стойността на активите на Дружеството зависи от динамиката на пазарните лихвени проценти. Дружеството е изложено на риск от колебание в лихвените проценти, тъй като доходността на лихвоносните активи се променя в резултат от промените в пазарните лихвени проценти. По отношение на плаващите лихвени проценти Дружеството е изложено на риск в зависимост от лихвения индекс, към който е привързан съответния финансов инструмент.

| Към 31 Декември 2009 | Под 1 месец | 1-3 месеца | 3 месеца-1 година | 1-5 години | Нелихвоно сни | Общо |
|--|------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|--------------------------|---------------|
| Активи | | | | | | |
| Вземания от брокери | - | - | - | - | 589 | 589 |
| Други вземания и аванси | - | - | - | - | 4,272 | 4,272 |
| Лихви по депозити | 34 | 30 | 288 | - | - | 352 |
| Парични средства в брой | - | - | - | - | 67 | 67 |
| Парични средства в банка | 6,381 | 4,655 | 18,184 | - | - | 29,220 |
| Общо активи | 6,415 | 4,685 | 18,472 | - | 4,928 | 34,500 |
| Пасиви | | | | | | |
| Задължения към доставчици и брокери | - | - | - | - | 204 | 204 |
| Задължения към свързани лица | - | - | - | - | 859 | 859 |
| Получени аванси | - | - | - | - | 35 | 35 |
| Задължение за дивидент | - | - | - | - | 2,864 | 2,864 |
| Други | - | - | - | - | 24 | 24 |
| Общо пасиви | - | - | - | - | 3,986 | 3,986 |
| Към 31 Декември 2008 | | | | | | |
| | Под 1 месец | 1-3 месеца | 3 месеца-1 година | 1-5 години | Нелихвоно сни | Общо |
| Активи | | | | | | |
| Вземания от брокери | - | - | - | - | 1,127 | 1,127 |
| Други вземания и аванси | - | - | - | - | 1,215 | 1,215 |
| Лихви по депозити | - | - | - | - | 522 | 522 |
| Парични средства в брой | - | - | - | - | 96 | 96 |
| Парични средства в банка | 14,538 | - | 35,205 | - | - | 49,743 |
| Общо активи | 14,538 | - | 35,205 | - | 2,960 | 52,703 |
| Пасиви | | | | | | |
| Задължения към доставчици и брокери | - | - | - | - | 214 | 214 |
| Задължения към свързани лица | - | - | - | - | 328 | 328 |
| Получени аванси | - | 3,470 | - | - | 30 | 3,500 |
| Задължение за изплащане на обезщетение | - | - | - | - | 404 | 404 |
| Провизии | - | - | - | - | 196 | 196 |
| Други | - | - | - | - | 10 | 10 |
| Общо пасиви | - | 3,470 | - | - | 1,182 | 4,652 |

17. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на трансакции с финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Трансакциите, деноминирани в чужда валута пораждаат приходи и разходи от разлики във валутни курсове. Към 31.12.2009 г., финансовите активи и инвестиции са деноминирани в лева и евро, като в условията на установения валутен борд в страната, курсът на лева към еврото е фиксиран и не поражда валутен риск. Към тази дата Дружеството няма експозиция във валута различна от лев и евро.

Пазарен риск

Пазарният риск е системен риск, който влияе на стойността на всички активи. Той възниква от характеристиките на макроикономическата среда и статуса на капиталовия пазар в страната. Пазарният риск е извън контрола на Дружеството и като цяло не може да бъде диверсифициран. Основен метод за намаляване на пазарния риск и неговите компоненти е събиране и обработване на информация за макроикономическата среда и на тази база – прогнозиране и приспособяване на инвестиционната политика към очакваните промени в средата.

Дружеството инвестира минимум 80 на сто от портфейла си в земя предназначена за земеделски нужди и до 20 на сто в земя в урбанизирани райони. Земята със земеделско предназначение е слабо изложена на риск от промяна на цените и наемите. Евентуалното понижаване на цените на земеделските земи е благоприятно за инвестиционната политика на Дружеството, а фиксираните повишения в цената на рентата с 20 на сто спрямо предходната година, увеличават доходността от инвестициите. Повишаването на риска в сектора засяга предимно недвижимите имоти предназначени за застрояване и е в резултат на глобалната финансова криза. Създалата се ситуация не може да окаже сериозен отрицателен ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството, но въпреки това същото е предприело действия за намаляване на дела на имотите в урбанизирани територии с цел ограничаване ценовия риск. „Аванс Терафонд” АДСИЦ продължава да се придържа към своята политика за инвестиране в имоти с високо качество и отговарящи на потребностите за развиване на модерно земеделие и отдаване под наем или аренда на първокласни наематели /арендатори/ при благоприятни за Дружеството условия. С цел минимизиране на рисковете от неплащане на рентите, същото застрахова своите вземания.

| | 31 Декември 2009 | | 31 Декември 2008 | |
|--------------------------------|---------------------|--|---------------------|--|
| | Справедлива цена | % от нетните активи, оценени по пазарна цена | Справедлива цена | % от нетните активи, оценени по пазарна цена |
| Земеделска земя | 102,547 | 82.76 | 89,686 | 79.75 |
| Имоти в урбанизирани територии | 18,081 | 14.59 | 19,022 | 16.92 |
| Имоти в регулация | 3,276 | 2.65 | 3,749 | 3.33 |
| Общо | 123,904 | 100.00 | 112,457 | 100.00 |

АДВАНС ТЕРАФОНД АДСИЦ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2009

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

17. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Капиталов риск

Дружеството управлява своя капитал, като има за цел постигане на максимална възвръщаемост за акционерите чрез оптимизация на капиталовата структура. Стратегията на Дружеството остава без промяна от 2008 година. Капиталовата структура се състои от пари и парични еквиваленти и собствен капитал (виж съответно бел. 6 и бел. 8).

18. ПРОВИЗИИ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Движението на провизиите през 2009 и 2008 е както следва:

| | 2009 | 2008 |
|--|-------|------|
| Салдо към 1 януари | 196 | - |
| Начислена провизия за неустойка (виж бел. 14) | - | 196 |
| Освободена провизия за неустойка (виж бел. 14) | (196) | - |
| Салдо към 31 декември | - | 196 |

19. ДОГОВОРНИ ВЗЕМАНИЯ/ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ПРОДАЖБА/ПОКУПКА НА ИМОТИ

На 05.03.2010 г. е сключен предварителен договор за продажба на 216 дка земеделски земи на цена 525 лв./дка. Към датата на изготвяне на настоящия отчет е получен аванс в размер на 57 хил. лева. Окончателният договор за продажбата на горепосочените имоти трябва да бъде сключен в срок до 30.09.2010 г.

Във връзка с подписан предварителен договор за покупка на поземлен имот с големина 38 дка в землището на град Велико Търново (виж бел. 5), Дружеството има задължение за сключване на окончателен договор в срок до 14.09.2010 г. и заплащане на остатъка от покупната цена в размер на 1,879 хил. лева.

20. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет са получени част от вземанията по договори за аренда и наем в размер на 170 хил. лева. Ниската събираемост на вземанията за периода след края на отчетния период се дължи на забавата при изплащане на субсидии на земеделските производители от страна на Държавата.

Дружеството е застраховало вземанията си срещу неплащане с цел минимизиране на кредитния риск.